



Львівська міська рада

Департамент архітектури та просторового розвитку

79 008, Львів, пл. Ринок 1, тел./факс: (032) 297 59 63, e-mail: dm.uau.lmr@ukr.net

НАКАЗ

«28» січня 2026 р.

№ 664

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерної інфраструктури на вул. Під Голоском, 27 у м. Львів, Львівської області"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР ДРУКУ" (код ЄДРПОУ 30477991) від 14.01.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:9784-0117-4460-9598, відповідно до статті 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 №681, враховуючи протокол архітектурно-містобудівної ради від 22.12.2025 №13, гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "ЦЕНТР ДРУКУ" (код ЄДРПОУ 30477991), зареєстрований у Львівській міській раді від 28.01.2026 за номером №2-1269-ШЛ-001, керуючись Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4532 "Про визначення уповноваженого органу містобудування та архітектури" та підпункту 9 пункту "а" статті 31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерної інфраструктури на вул. Під Голоском, 27 у м. Львів, Львівської області" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:07:004:0006), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР ДРУКУ" (код ЄДРПОУ 30477991): Україна, 79020, Львівська обл., м. Львів, вул.Під Голоском, буд. 27. Додаток 1.
2. Оприлюднити наказ про затвердження містобудівних умов та обмежень на офіційному вебсайті Львівської міської ради - <https://city-adm.lviv.ua/>.

3. Зареєструвати містобудівні умови та обмеження в єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
4. **Замовнику будівництва:**
 - 4.1. Отримати у встановленому порядку технічні умови на інженерне забезпечення проєктованого об'єкта.
 - 4.2. Розробити у спеціалізованій проєктній організації або архітектора, який має кваліфікаційний сертифікат на виконання робіт, робочий проєкт відповідно до державних будівельних норм з врахуванням заходів цивільної безпеки та розробки інженерно-технічних заходів цивільного захисту, рішення виконавчого комітету від 20.07.2020 № 623 "Про вдосконалення системи збору побутових відходів на території м. Львова", у т. ч. щодо влаштування підземних контейнерів роздільного збору твердих побутових відходів, рішення виконавчого комітету від 13.05.2022 №304 "Про забезпечення якісного житлового будівництва на території Львівської міської територіальної громади" (зі змінами), рішення виконавчого комітету від 02.07.2024 №909 "Про створення сприятливих умов для забезпечення інклюзивного середовища, доступності вхідної групи для маломобільних груп населення та інклюзивності об'єктів інфраструктури, комунальних, державних, приватних будівель громадського та житлового призначення у Львівській міській територіальній громаді" та провести експертизу проєкту згідно з законодавством України.
 - 4.3. Передбачити у проєктній документації опалення проєктованого об'єкта системами з кількома альтернативними джерелами тепла.
 - 4.4. Розробити паспорт кольорового опорядження фасаду та погодити його в департаменті архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради.
 - 4.5. Підготувати на етапі розробки проєктної документації схему благоустрою території у масштабі М 1:200 з врахуванням рішення виконавчого комітету від 07.11.2025 №1130 "Про озеленення паркувальних майданчиків відкритого типу на території Львівської міської територіальної громади" та погодити її в управлінні формування середовища департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради. При здійсненні будівельних робіт, у разі пошкодження, відновити елементи благоустрою згідно з погодженою схемою благоустрою.
 - 4.6. Відповідно до гарантійного листа товариства з обмеженою відповідальністю "ЦЕНТР ДРУКУ" (код ЄДРПОУ 30477991), зареєстрованого у Львівській міській раді від 28.01.2026 за номером №2-1269-ШЛ-001, проведення комплексу робіт з облаштування парку з метою створення креативного простору та відпочинкової зони для мешканців цього району міста Львова. Забезпечити здійснення товариством з обмеженою відповідальністю "ЦЕНТР ДРУКУ" (код ЄДРПОУ 30477991): санації території парку від чагарників та пошкоджених або неконтрольованих самосійних насаджень; трасування основної пішохідної алеї та доріжок відповідно до основних напрямків руху пішоходів; влаштування майданчиків (спортивний та для відпочинку населення); влаштування мистецького об'єкта відповідно до правил благоустрою Львівської міської територіальної громади. Роботи з благоустрою парку виконати відповідно до робочого проєкту, виконаного спеціалізованою проєктною організацією.

Реалізація проєкту з облаштування парку, зокрема виконання робіт з озеленення та встановлення елементів благоустрою і місць для відпочинку, забезпечить задоволення існуючих потреб мешканців мікрорайону в об'єктах громадської та рекреаційної інфраструктури. У результаті впровадження зазначеного проєкту забезпечити створення функціонального та впорядкованого громадського простору шляхом раціонального планування та ефективного використання території міста з метою організації дозвілля та підвищення рівня комфорту проживання населення. Забезпечити своєчасне, повне та належне виконання взятих на товариство з обмеженою відповідальністю "ЦЕНТР ДРУКУ" (код ЄДРПОУ 30477991) зобов'язань. Усі передпроєктні, проєктні та інші необхідні роботи здійснювати за погодженням з Львівською міською радою та відповідними її структурними підрозділами.

- 4.7. Забезпечити встановлення камер відеоспостереження на об'єкті проєктування та/або території проєктування з можливістю безперешкодного доступу до них. Технічні характеристики узгодити з управлінням безпеки та вуличної інфраструктури департаменту міської мобільності та вуличної інфраструктури Львівської міської ради.
- 4.8. До часу отримання документа про введення об'єкта в експлуатацію та виконання робіт з благоустрою здійснити виконавче знімання об'єкта будівництва та території згідно з ДБН В.1.3-2-2010 "Система забезпечення точності геометричних параметрів у будівництві. Геодезичні роботи у будівництві", матеріали знімання передати в управління просторового планування департаменту архітектури та просторового розвитку відповідно до рішення виконавчого комітету від 03.03.2017 № 164 "Про затвердження Положення про порядок організації створення, оновлення, перевірки топографо-геодезичних знімків та ведення єдиної цифрової топографічної основи м. Львова масштабу 1:500".
- 4.9. Звернутися у відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю для отримання дозвільних документів, які дають право на початок виконання будівельних робіт та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.
5. Контроль за виконання цього наказу покласти на начальника управління архітектури департаменту архітектури та просторового розвитку.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЄЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

28 січня 2026

№ 664

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА**

на нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерної інфраструктури на вул. Під Голоском, 27 у м. Львів, Львівської області

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, трансформаторною підстанцією та об'єктами інженерної інфраструктури на вул. Під Голоском, 27 у м. Львів, Львівської області.

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР ДРУКУ" (код ЄДРПОУ 30477991): Україна, 79020, Львівська обл., м. Львів, вул. Під Голоском, буд. 27.

1.3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:

цільове призначення земельної ділянки площею 1,2704 га (кадастровий номер 4610137500:07:004:0006):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Ж-3 – зона багатоповерхової житлової забудови (5-10 пов.), відповідно до змін у план зонування території Шевченківського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 31.12.2024 №5848 "Про затвердження змін до затвердженої містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 5. Зонування Шевченківського району" (у районі житлового району Під Голоском)".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 24.04.2013 №2859707; договір купівлі-продажу земельної ділянки (з розстрочкою платежу), серія та номер: реєстровий №458, виданий 09.02.2010, видавник: Мельничук О.В. приватний нотаріус

Львівського міського нотаріального округу; Державний акт на право власності на земельну ділянку серії, серія та номер: серія ЯЛ №293825, виданий 14.09.2010, видавник: Управління Держкомзему у місті Львові.

2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

2.1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах (з урахуванням обмежень використання приаеродромних територій, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України):

- 34,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах дев'ятиповерхової секції дев'ятиповерхової будівлі;
- 31,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів дев'ятиповерхової секції дев'ятиповерхової будівлі;
- 31,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах восьмиповерхових секцій восьмиповерхових будівель;
- 28,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів восьмиповерхових секцій восьмиповерхових будівель;
- 24,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах шестиповерхових секцій дев'ятиповерхової, восьмиповерхових та шестиповерхової будівель;
- 22,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів шестиповерхових секцій дев'ятиповерхової, восьмиповерхових та шестиповерхової будівель;
- 5,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапетів одноповерхових нежитлових секцій дев'ятиповерхової та шестиповерхової будівель;
- 1,80 м від найнижчої планувальної відмітки поверхні землі до закінчення парапетів стилобатної частини будівель.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 40,00 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 680 люд/га.

2.4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:

- 3,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від нависаючої частини дев'ятиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки);
- 8,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від стін першого та другого поверхів дев'ятиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки);
- 3,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від нависаючої частини восьмиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки);
- 8,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від стін першого та другого поверхів восьмиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки);
- 4,00 м до червоної лінії вулиці з північної сторони від нависаючої частини шестиповерхової будівлі (розташованої в східній частині ділянки);

- 2,90 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута дев'ятиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки);
- 6,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від дев'ятиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки);
- 7,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від південно-західного кута дев'ятиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки);
- 20,00 м від північно-східного кута дев'ятиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки) до північно-західного кута восьмиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки);
- 33,70 м від південно-східного кута дев'ятиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки) до південно-західного кута восьмиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки);
- 23,00 м від восьмиповерхової будівлі (розташованої в західній частині ділянки) до шестиповерхової будівлі (розташованої в східній частині ділянки);
- 22,00 м від шестиповерхової будівлі (розташованої в східній частині ділянки) до восьмиповерхової будівлі (розташованої в східній частині ділянки).

Об'єкт запроєктувати з врахуванням вимог чинних будівельних норм.

2.5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) – відповідно до змін у план зонування території Шевченківського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 31.12.2024 №5848 "Про затвердження змін до затвердженої містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 5. Зонування Шевченківського району" (у районі житлового району Під Голоском)" земельна ділянка розташована в підзоні ІА-5 - зона регулювання забудови. В межах підзони ІА-5 поширюється принцип можливості реконструкції та нового будівництва з обмеженим, частковим і активним перетворенням середовища. Режим реконструкції залежить від історико-архітектурної цінності території, її розташування в структурі міста. В межах зони передбачається збереження історичного планування (або його елементів), цінної забудови і ландшафту, умов зорового сприйняття пам'яток, знесення дисгармонійних споруд. Характеристика території і забудови приймається за матеріалами історико-архітектурного опорного плану. Нове будівництво регламентується по висоті і довжині будинків, за композиційними прийомами, матеріалами, кольором і стильовими характеристиками; регулюється благоустрій, озеленення та інші складові також середовища. Регламенти приймаються за характеристиками існуючої забудови в найближчому оточенні. Висота забудови регламентується не вище 18 м. Відхилення можливе за процедурою для допустимих видів забудови (п. 1.4.2. ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ М. ЛЬВОВА (ЗОНІНГУ) Том 1. Частина 1 Базове зонування. Загальна пояснювальна записка).

Проектування здійснювати з дотриманням вимог Закону України "Про охорону культурної спадщини". Отримати погодження відповідного органу охорони культурної спадщини у випадках, передбачених законодавством.

2.6. Охоронювані зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж: відповідно до чинних будівельних норм

- охоронна зона кабелів зв'язку – 0,60 м;
- охоронна зона каналізації – 3,00 м;
- охоронна зона водопроводу – 5,00 м.

При необхідності передбачити винесення наявних мереж на нормативну відстань з зони будівництва.

2.7. **Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту** – для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб, та для об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України, розробити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту з дотриманням вимог доступності для людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЄЙЦЕВ